



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau
Liegenschaftsamt



Liegenschaftsbericht

2020

Passende Flächen für eine lebenswerte Stadt

Inhalt



*Konzeptverfahren
gestalten das Stadtbild
nach sozialen und
ökologischen Faktoren.*



- 04 **Grußwort Thomas Dienberg** – Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau
- 05 **Vorwort Matthias Kaufmann** – Amtsleiter Liegenschaftsamt
- 06 **Rückblick 2020** – Die Arbeit des Liegenschaftsamtes in der Corona-Pandemie
- 08 **Das Jahr 2020 in Zahlen** – Grundstücksankäufe von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Fokus
- 12 **Konzeptverfahren** – Drei Beispiele für qualitätsorientiertes Liegenschaftsmanagement
- 16 **Alles unter einem Dach** – Übernahme der extern verwalteten städtischen Grundstücke
- 18 **Bestandsimmobilien mit neuer Zukunft** – Der ehemalige Bowlingtreff und das Haus der Festivals
- 21 **Nachgefragt:** Die Leiterin der Abteilung Bestandsmanagement stellt sich vor
- 22 **Mehr Nachhaltigkeit** – Neues Konzept für Landwirtschaft im Leipziger Stadtgebiet



Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung
und Bau
Liegenschaftsamt

Grußwort

Als Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau stehe ich in der Verantwortung für ein großes Dezernat mit weiten Handlungsfeldern und spannenden Aufgaben. Daraus resultieren vielfältige Herausforderungen und Chancen zugleich. Es gilt, das breite Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten aus diesem Spannungsfeld zu nutzen und umzusetzen – gemeinsam mit Politik und Stadtgesellschaft. Mit dem Klimawandel ist diese Aufgabe allerdings nicht leichter geworden.



Es braucht gute Konzepte für eine attraktive und dabei klimabewusste Stadtentwicklung.

Die Auswirkungen globaler Klimaveränderungen erfordern universelle Ansätze zur Verbesserung des Mikroklimas – im eigenen Land, der eigenen Region, am eigenen Wohnort. Insbesondere für große Städte sind klimaverbessernde Maßnahmen eine der drängendsten Aufgaben. Dabei müssen tragfähige Lösungen gefunden und mutig umgesetzt werden.

Die Rahmenbedingungen für eine Großstadt wie Leipzig gestalten sich dabei zusätzlich herausfordernd. Vor allem die Bevölkerungszunahme ist ein Zeugnis für die Attraktivität unserer Stadt und somit auch ein Ergebnis erfolgreicher Stadtentwicklungsprozesse. Was folgt, ist der anhaltende Bedarf an neuem Wohnraum oder auch an Gewerbeansiedlungen. Die kommunale Infrastruktur muss weiter ausgebaut werden – und nicht zu vergessen: der Freiraum für Lebens- und Umweltqualität – für alles braucht es den nötigen Platz. Wir müssen diesen Herausforderungen deshalb mit einer klugen Stadtentwicklungsplanung sowie mit einem vorausschauenden und bedarfsgesteuerten Liegenschaftsmanagement begegnen.

Modernes Flächenmanagement – qualitätsorientiert und gleichermaßen umweltbewusst – in Kombination mit einer vorwärtsgewandten Baukultur, ist eine tragende Säule für eine Stadt der Zukunft. Deshalb war der Wechsel des Liegenschaftsamtes zum Dezernat VI Ende 2020 richtig und wichtig. Wir müssen mit unserer Liegenschaftspolitik dazu beitragen, schon heute das Leipzig von morgen und übermorgen zu gestalten. Ökologisch rücksichtsvolles Wachstum muss durch geschicktes Liegenschaftsmanagement in enger Abstimmung mit anderen Fachämtern gesteuert werden. Weniger Flächenversiegelung, mehr Nachverdichtung, mehr Dach- und Fassadenbegrünung, neue Photovoltaikanlagen und effiziente Blockheizkraftwerke mit Wärmerückgewinnung – es gibt viele Möglichkeiten, auch die Bereitstellung von Flächen an Bedingungen zu knüpfen.

Neben zielgerichteter Bodenbevorratung oder der verstärkten Wahrnehmung von Vorkaufsrechten sind beispielsweise Konzeptverfahren mit sozialen und ökologischen Bewertungskriterien bei der Grundstücksveräußerung ein geeignetes Werkzeug. Diese kommen immer häufiger auch in Verbindung mit der Vergabe von Erbbaurechten zur Anwendung. Einige Konzeptverfahren, die in 2020 begannen, stellen wir Ihnen im diesjährigen Liegenschaftsbericht vor. Daneben finden Sie weitere Themen im aktuellen Bericht, die verdeutlichen, welch interessantes Teilgebiet der Stadtentwicklung das Liegenschaftsmanagement ist.

Ich möchte Ihnen den Liegenschaftsbericht als aufschlussreiche Lektüre daher unbedingt empfehlen.



Thomas Dienberg

Bürgermeister und
Beigeordneter für Stadt-
entwicklung und Bau

Thomas Dienberg

Vorwort

Seit 1. Oktober 2020 ist das Liegenschaftsamt nun Teil des Dezernates für Stadtentwicklung und Bau. Durch die neue Struktur der Verwaltung sind wir für die anstehenden Herausforderungen in Leipzig gut gewappnet. Unter dem gemeinsamen Dach des Dezernates sind die Wege und Abstimmungen zwischen den Ämtern kürzer und die Arbeit an gemeinsamen Projekten im Bereich Bauen und Wohnen erfolgt jetzt noch enger und interdisziplinär vernetzt. So können mögliche Schwierigkeiten frühzeitig erkannt und behoben werden. Unsere neue Abteilung Strategie und Portfoliomanagement setzt hierbei ihre Stärken bei der Einführung eines gesamtstädtischen Flächenmanagements gezielt ein.



Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement bildet ein festes Fundament für die Arbeit im Dezernat Stadtentwicklung und Bau.

Auf dem Leipziger Immobilienmarkt ist weiter reichlich Bewegung. Es zeigen sich nicht mehr die immensen Preissteigerungen, die wir noch vor wenigen Jahren zu verzeichnen hatten. Mit zum Teil zweistelligen Steigerungsraten wird Wohneigentum jedoch weiter teurer. Deshalb nutzen wir all unsere kommunalen Möglichkeiten wie beispielsweise vergünstigt Flächen vom Bund zu erwerben, damit sich dies positiv auf den Mietmarkt auswirkt.

Neben der neuen Dezernatszugehörigkeit gab es 2020 weitere zukunftsweisende Veränderungen für das Liegenschaftsamt. Die Übertragung der Wohnimmobilien an die LWB mbH und Saatucht Plaußig Grundstücksgesellschaft mbH sowie die Übernahme der bisher fremdverwalteten Objekte in die Eigenverwaltung waren zwei große Projekte, die uns beschäftigt haben. Darüber hinaus konnten verschiedene Konzeptverfahren erfolgreich durchgeführt werden. Über all diese Themen berichten wir ausführlich in unserem aktuellen Liegenschaftsbericht.

Aber eines sei an dieser Stelle schon verraten: Vieles davon konnten wir planmäßig zum 1. Januar 2021 umsetzen, auch wenn dies bis Jahresende sämtliche Kräfte im Amt in Anspruch nahm. Die Stärke des Liegenschaftsamtes, gemeinsam an Lösungen zu arbeiten, um die gesteckten Ziele zu erreichen, wurde hierbei deutlich. Meinen Dank möchte ich an unsere mittlerweile rund 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter richten, die die Herausforderungen hervorragend gemeistert haben. Darauf können wir sehr stolz sein. Ich blicke daher mit Zuversicht in die Zukunft, dass wir auch die künftigen Aufgaben gemeinsam erfolgreich bewältigen werden.

Mit unserem Liegenschaftsbericht möchten wir Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, gern interessante Einblicke in unsere tägliche Arbeit geben und Ihnen zeigen, wie vielfältig die Aufgaben und Themenfelder sind, die in unserem Amt bearbeitet werden. Darüber hinaus erfahren Sie, welche städtischen Vorhaben durch unsere Bemühungen im Grundstücksgeschäft erfolgreich umgesetzt werden können.

Ich bedanke mich herzlich für Ihr Interesse an unserer Arbeit und wünsche Ihnen viel Freude beim Erkunden unseres Berichts.



Matthias Kaufmann

Amtsleiter
Liegenschaftsamt

M. Kaufmann

Rückblick 2020

Die Arbeit des Liegenschaftsamtes in der Corona-Pandemie

Das vergangene Jahr war von vielen Veränderungen geprägt, so auch für das Liegenschaftsamt. Am 1. Januar nahm die neue Abteilung Strategie und Portfoliomanagement ihre Arbeit auf. Ziel ist es unter anderem, ein neues gesamtstädtisches Flächenmanagement zu implementieren. Das Projekt „Flächenmanagement neu denken“, das im Rahmen des Arbeitsprogramms 2030 des Oberbürgermeisters verwirklicht werden soll, läuft voraussichtlich bis Mitte 2023. Die Abteilung unterstützt bereits jetzt die anderen Fachämter der Stadt und ihre Beteiligungen bei der Suche nach städtischen und nichtstädtischen Grundstücken und Flächen zur Verwirklichung ihrer Projekte. Dabei werden auch mögliche Nutzungskonkurrenzen aufgelöst.

Corona-Pandemie stellte Gewerbetreibende vor große Herausforderungen

Viele Gewerbetreibende mussten im Frühjahr im Rahmen des ersten Lockdowns ihre Geschäfte plötzlich schließen. Deshalb wurde innerhalb der Verwaltung darüber beraten, wie man Mieter und Pächter von gewerblich genutzten städtischen Immobilien sowie Vereine während der Corona-Pandemie entlasten könne. Es wurde daher die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag Mietentgelte einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen zunächst für die Monate März bis einschließlich Juni 2020 zinsfrei zu stunden. Bis Jahresende 2020 wurde die zinsfreie Stundung erweitert.

Auf entsprechenden Antrag konnte auch ein Mietzahlungsverzicht gewährt werden, wenn die Vertragsobjekte in Folge der Corona-Krise nur eingeschränkt oder gar nicht wirtschaftlich nutzbar waren. In solchen Fällen wären nur die Nebenkosten zu entrichten; die Nettoentgelte könnten nach einer Einzelfallprüfung teilweise oder vollständig erlassen werden, wenn die Mieter oder Pächter eine besondere Härte trifft.

Neue Zugehörigkeit seit 1. Oktober 2020

Vergangenes Jahr wurde die Stadtverwaltung nach Beschluss des Stadtrates umstrukturiert. Bisher war das Liegenschaftsamt im Dezernat für Wirtschaft, Arbeit und Digitales ansässig. Dabei stand es vor allem mit der Wirtschaftsförderung im engen Austausch. Seit Oktober 2020 ist das Liegenschaftsamt nun Teil des Dezernates Stadtentwicklung und Bau, das von Baubürgermeister Thomas Dienberg geleitet wird.

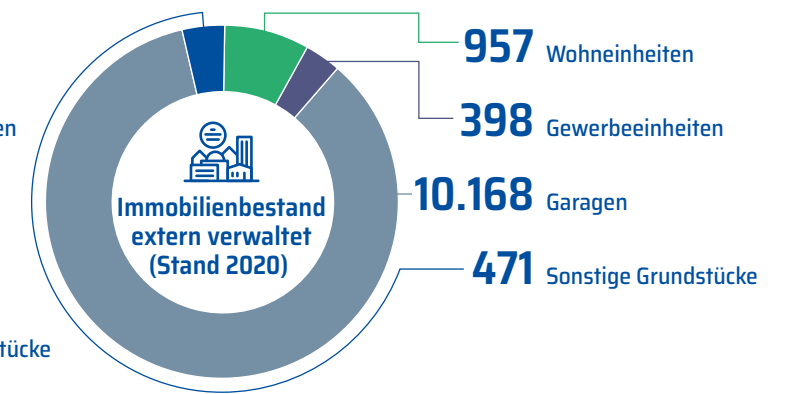
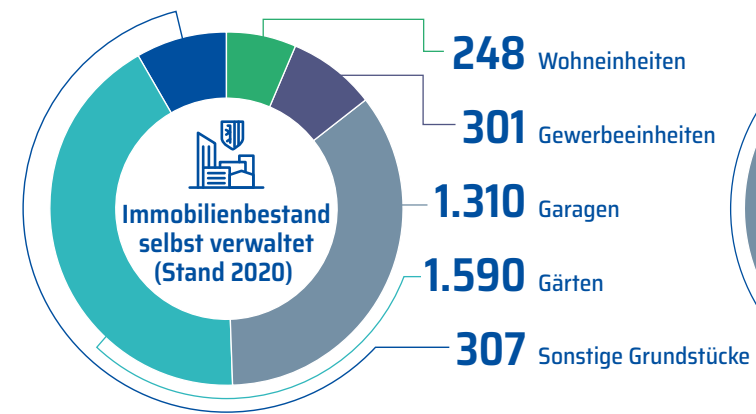
Damit rückt es ab sofort noch enger mit den Ämtern des Dezernates VI zusammen. Dazu gehören beispielsweise das Stadtplanungsamt, das Verkehrs- und Tiefbauamt sowie das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung. Zuvor bestand bereits eine intensive Zusammenarbeit zwischen den Fachämtern, unter anderem mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt bei neuen Straßenbaumaßnahmen. Auch mit dem Amt für Geoinformation und Bodenordnung wurde bereits bei der Bewertung des Verkehrswertes von Grundstücken, dem Projekt LeipziGIS oder an Flurneuerungsverfahren gearbeitet. Diese kann nun in den folgenden Jahren weiter ausgebaut werden.



Passgenaue Grundstücke für die Umsetzung städtischer Projekte zu finden, ist Aufgabe der Abteilung Strategie und Portfoliomanagement.

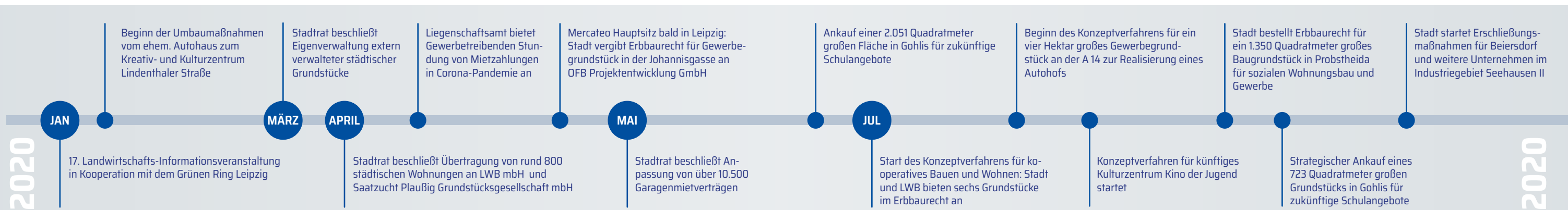
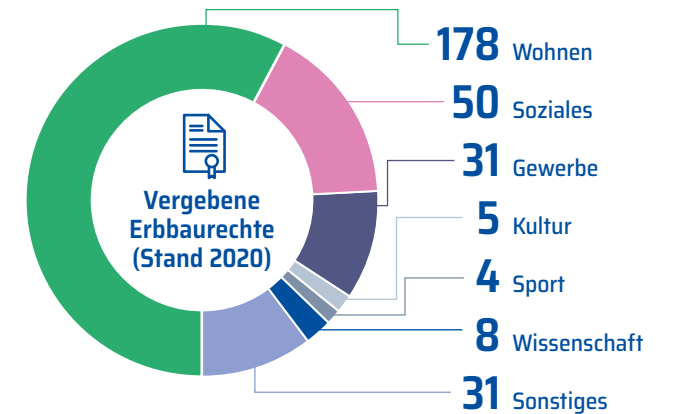


Gewerbetreibende wurden 2020 während des Lockdowns mit Mieterleichterungen unterstützt.



Bunter Mix innerhalb des Immobilienbestandes

Der Anteil kommunaler Flächen am Leipziger Stadtgebiet ist mit 32 Prozent weiterhin konstant. Das entspricht 9.613 Hektar von insgesamt 29.781 Hektar Gesamtfläche. Die Nutzungsarten der Flächen im städtischen Eigentum sind sehr unterschiedlich. Sie reichen von Wohnungen über Gewerbeflächen bis hin zu Gärten und landwirtschaftlichen Flächen. Auch die Anzahl der von der Stadt vergebenen Erbbaurechte ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Hierbei sind die Nutzungen ebenfalls vielfältig. Vor allem für den Bereich Wohnen und für soziale Zwecke wie Kindertagesstätten bestellt die Stadt Erbbaurechte. Sogar im Wirtschaftsbereich wurden Erbbaurechte bestellt. 2020 wurden fünf neue Erbbaurechtsverträge geschlossen. Davon vier für Soziales und einer für eine Gewerbeansiedlung in der Johannissgasse.



Das Jahr 2020 in Zahlen

Grundstücksankäufe von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Fokus

Leipzig bleibt Wachstumshotspot. Bis zum Jahr 2035 wird Leipzig entgegen des sächsischen Trends weiter deutlich wachsen – um 93.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf insgesamt rund 681.000.

Die Flächenvorsorge im Blick zu behalten, ist daher weiterhin wichtiger Schwerpunkt der Leipziger Liegenschaftspolitik. Dies machen die Zahlen deutlich. Es werden dabei die individuellen Bedarfe der Fachämter berücksichtigt, um Flächen für Gewerbe, Bildung, Wohnen, Verkehr, Grün- und Freiräume, Kultur und öffentliche Räume im Stadtgebiet zu schaffen. Im Jahr 2020 konnten in 25 Ankaufvorgängen mehr als 20.800 Quadratmeter für kommunale Aufgaben vom Liegenschaftsamt angekauft werden.

Flächen vom Bund für die Daseinsvorsorge

In den vergangenen Jahren hat das Liegenschaftsamt intensive Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum Ankauf von mehreren Flurstücken geführt. Dabei konnten 2020 erste Erfolge verzeichnet werden. Im November gelang der Ankauf einer 1.590 Quadratmeter großen Fläche in Leipzig-Neustadt für eine Schulerweiterungsfläche der anliegenden Wilhelm-Wander-Grundschule. Durch den Ankauf gelang es, im Rahmen des Fachkonzeptes „Kommunale Bildungslandschaften“ die Bildungsstruktur im Stadtteil qualitativ auszubauen. Der kleine Schulhof



Durch einen Flächenankauf von der BImA kann die Wilhelm-Wander-Grundschule ausgebaut werden.

kann dank der neu gewonnenen Freifläche erweitert werden und bietet den Kindern mehr Platz. In 2021 soll die Fläche nutzbar gemacht werden. Später könnte die Fläche für die Errichtung eines Interims dienen, während das Haus 2 komplex saniert wird. Ebenso ist der Bau einer Sporthalle möglich, die den bisherigen Gymnastikraum ablösen würde.

Verhandlungen mit der BImA werden fortgeführt

Die Gespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben werden unterdessen fortgeführt und ermöglichen weitere Flächenankäufe in 2021. Damit können dann unter anderem Projekte für den sozialen Wohnungsbau umgesetzt werden. Der Bedarf an günstigem Wohnraum für einkommensschwache Personen steigt im Stadtgebiet an. Aufgabe der Stadt Leipzig insbesondere nach dem Wohnraumförderungsgesetz ist es daher auch, durch Bereitstellung von Bauland Voraussetzungen für den sozialen Wohnungsbau zu schaffen. Ein gelungenes Beispiel dafür ist das Konzeptverfahren in der Prager Straße 226.

Erfolgreiches Konzeptverfahren für sozialen Wohnungsbau und Gewerbe

Für ein 1.350 Quadratmeter großes Baugrundstück in der Prager Straße 226 in Leipzig-Probsteida konnte im Sommer 2020 ein Erbbaurechtsvertrag beurkundet werden. Diesem ging ein erfolgreich durchgeführtes Konzeptverfahren zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses voraus. Innerhalb von drei Jahren sollen 30 Wohnungen zu 100 Prozent mietpreis- und belegungsgebunden sowie 20 Stellplätze entstehen. Im Erdgeschoss des Objektes sollen Gewerbeflächen von 190 Quadratmeter Fläche ihren Platz finden. Die Bauarbeiten sind bereits weit fortgeschritten.

Das erfolgreiche Konzept wurde durch eine Fachjury aus Vertretern des Stadtplanungsamtes, des Liegenschaftsamtes, des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung sowie des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege ermittelt.



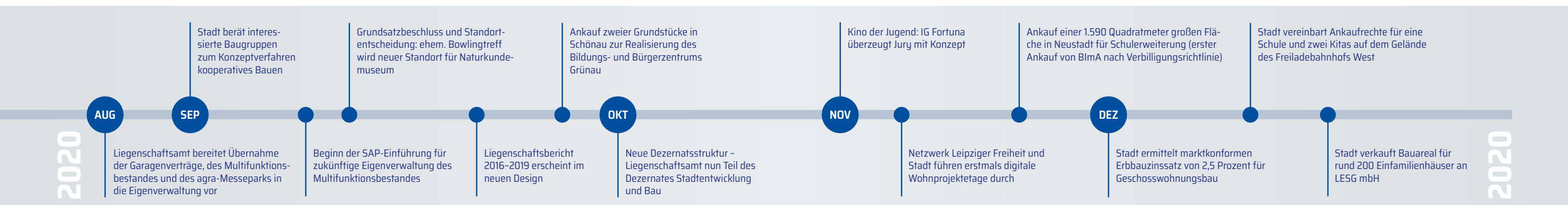
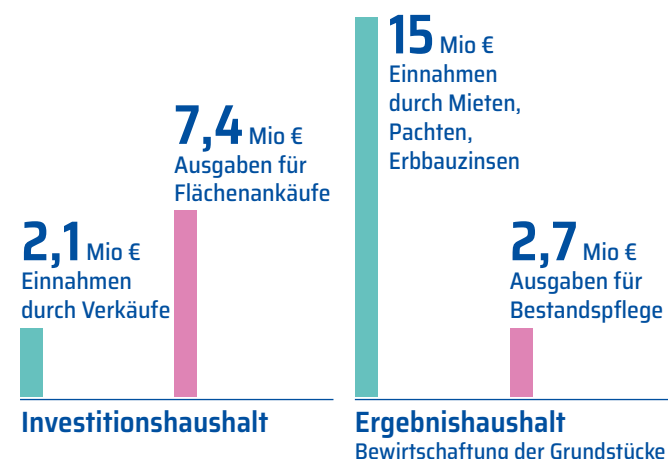
Finanzen 2020

Im vergangenen Jahr konnten die städtischen Einnahmen durch Mieten und Pachten von selbstverwalteten Immobilien sowie Erbbauzinsen deutlich gesteigert werden. Insgesamt 15 Millionen Euro konnten auf diese Weise erwirtschaftet werden. Das entspricht einem Zuwachs von rund 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Grund für die vermehrten Einnahmen war der neu geschlossene Erbbaurechtsvertrag mit dem Projektentwickler OFB. Daraus ergaben sich zusätzliche Erbbauzinsen in Höhe von 6,7 Millionen Euro. Hinzu kommen Erträge aus Grundstücksverkäufen oder Tauschverträgen mit insgesamt 2,1 Millionen Euro.

Als Grundstückseigentümerin erfüllt die Stadt Leipzig, vertreten durch das Liegenschaftsamt, ihre Eigentümerpflichten für städtische Immobilien. Die Maßnahmen zur Erfüllung der Verkehrssicherheit und zur baulichen Unterhaltung plant und realisiert das Sachgebiet technisches Bestandsmanagement.

Mit einem Budget in Höhe von 1,7 Millionen Euro konnte 2020 wieder eine Vielzahl von Einzelvorhaben in den Bereichen Grünpflege, Herstellung der Verkehrssicherung / Ordnungsmaßnahmen sowie Instandsetzung / Reparatur erfolgreich umgesetzt werden. Hierbei ist beispielsweise das Projekt Grundstückneuordnung Brandiser Straße 63/35 zu nennen. Im Zuge dessen wurden neue Grundstücksgrenzen festgelegt sowie Nebengelände und Garagen zurückgebaut. Darüber hinaus wurde mit den Mitteln eine eigene Zufahrt für das Hinterliegergrundstück der Branddirektion geschaffen.

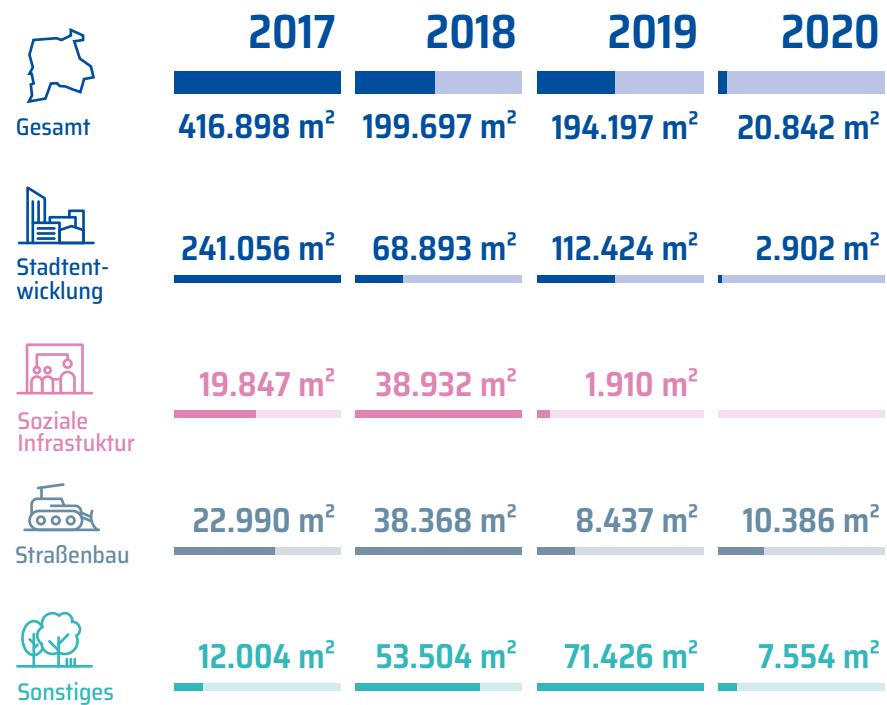
Im Rahmen des infrastrukturellen Immobilienmanagements konnten 2020 mit Hilfe zusätzlicher Mittel in Höhe von einer Million Euro weitere Projekte wie beispielsweise die Umsiedlung des Zweckverbandes Parthenaue umgesetzt werden. Es erfolgte dabei die Instandsetzung des dritten Obergeschosses sowie die Freiflächengestaltung am neuen Verbandssitz in der Sommerfelder Str. 71.



Rückblick – Zahlen und Fakten

Flächenvorsorge im Blick

Flächenankäufe 2017 bis 2020



Flächen für kommunale Bedarfe

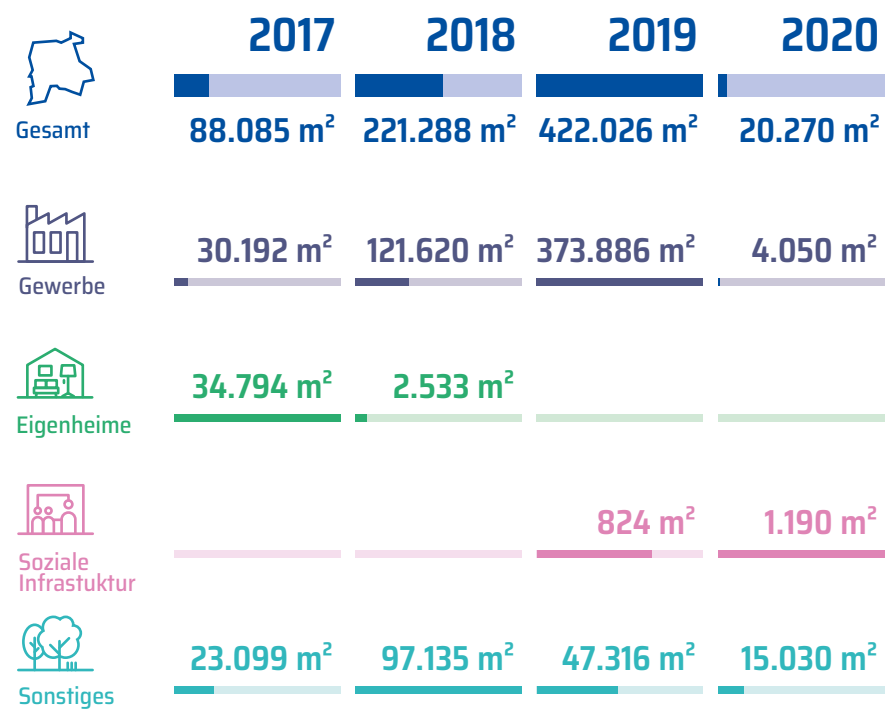
Die strategische Flächenvorsorge wird zunehmend herausfordernder. Das Angebot an verfügbaren Flächen wird von Jahr zu Jahr spürbar geringer. Dies wird an den Ankäufen im Jahr 2020 deutlich. Rund 20.800 Quadratmeter konnten im vergangenen Jahr dennoch erworben werden. Im Vorjahr waren es noch rund 194.000 Quadratmeter.

Das knappe Angebot an Flächen sorgt bei steigender Nachfrage gleichzeitig für Preissteigerungen. Seit 2015 steigt der Bodenrichtwertindex in Leipzig deutlich an. Grundlage für die Ableitung der Bodenrichtwerte bildeten die Kauffälle der unbebauten Grundstücke. Während er 2015 in den zentralen Lagen bei 100 lag, stieg er bis 2019 bereits auf 277 bis 476. Zum Jahr 2020 erhöhte sich der Index nochmals auf Werte zwischen 308 bis 524. Ein Abschluss dieses exponentiellen Wachstums zeichnet sich auch 2021 noch nicht ab.

Im Jahr 2019 investierte die Stadtverwaltung 19,2 Millionen Euro für rund 194.000 Quadratmeter. Das entspricht rund 99 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr darauf wurden 7,4 Millionen Euro in kommunale Flächen investiert, dabei stieg der Preis auf rund 355 Euro pro Quadratmeter an. Der Quadratmeterpreis erhöhte sich somit um das Dreifache. Das verdeutlicht, wie sich die angespannte Lage des Leipziger Immobilienmarktes im Trend auch auf die Arbeit des Liegenschaftsamtes auswirkt.

Ankäufe gestalten sich zunehmend kleinteiliger und aufwendiger. Unbebaute Flächen sind schwerer zu finden. Aufgrund der Niedrigzinspolitik und somit der fehlenden Anlagealternative streben die Marktteilnehmer verstärkt einen Grundstückstausch anstelle eines klassischen Verkaufes an. Dies verringert die Aussicht auf erfolgreiche Transaktionen, da Tauschgrundstücke ebenfalls rar sind. Insgesamt bleibt die angespannte Marktentwicklung eine große Herausforderung und gleichermaßen ein Anspruch an das strategische Flächenmanagement des Liegenschaftsamtes.

Flächenverkäufe 2017 bis 2020



Weniger Flächenverkäufe als Flächenankäufe

Im Jahr 2020 wurden mit rund 20.000 Quadratmeter deutlich weniger Flächen verkauft. Dies ist ein deutlicher Beleg für die konsequente Umsetzung der strategischen Neuausrichtung des Liegenschaftsamtes seit 2017. Das vorrangige Ziel ist es, Flächen im Bestand zu halten. Auf diese Weise erhält sich die Stadtverwaltung Handlungsspielräume, um auf steigende kommunale Bedarfe reagieren zu können. Dies gewinnt umso mehr an Bedeutung, da die Stadt Leipzig bei Flächenankäufen neben den gestiegenen Preisen starker Konkurrenz am Markt ausgesetzt ist.

Flächenankäufe für Schulen und Kitas

Die Absicherung und Bereitstellung der sozialen Infrastruktur ist nach wie vor eine der Hauptaufgaben bei der strategischen Flächenvorsorge. So konnten in 2020 für einen Schulstandort in Gohlis drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.500 Quadratmetern angekauft werden. Weiterhin vereinbarte die Stadt Leipzig Ankaufrechte für eine Schule und zwei Kindertagesstätten auf dem Gelände des Eutritzscher Freiladbahnhofs.

Stadt unterstützt Unternehmen mit kommunalen Flächen

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 57 Flächenverkäufe beurkundet. Darunter wurden auch Gewerbegrundstücke zur Unterstützung ortsansässiger Unternehmen veräußert. Beispielsweise erwarb ein Unternehmen der Autologistik und Autoverwertung ein rund 3.500 Quadratmeter großes Grundstück in Eutritzsch zur Ansiedlung eines Verteilerzentrums. Im Rahmen einer Grundstückserweiterung erhielt in Leipzig-Burghausen ein privater Investor die Möglichkeit, sein Dialysezentrum in der Straße Am Turnplatz zu vergrößern.

Sonstige Flächen – kleinteiliges Tagesgeschäft

Der größte Anteil von Grundstücksverkäufen entfällt mit insgesamt 49 Transaktionen auf sonstige Flächen. Dabei wurden über 15.000 Quadratmeter aus dem städtischen Bestand verkauft. Meist handelte es sich um entbehrliche und nicht selbstständig bebaubare Splitter- und Kleinstflächen, die an Grundstücksnachbarn zur Arrondierung veräußert wurden.

Ein Blick auf den Leipziger Immobilienmarkt 2020

Der Leipziger Immobilienmarkt zeigte sich im Jahr 2020 sehr robust. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Kauffälle insgesamt um 6 Prozent. Mit 7.369 Transaktionen wurde im Jahr 2020 das zweithöchste Ergebnis nach dem Jahr 1998 registriert. Mit einem Umsatz von knapp unter 3,3 Milliarden Euro wurde der Rekordumsatz aus dem Jahr 2019 nur knapp verfehlt.

Leipzig bei Kapitalanlegern gefragt

Deutschland steht seit Jahren im Fokus nationaler und internationaler Investoren. Dieser Trend hat auch Leipzig voll erfasst. So waren institutionelle Anleger in 2020 bereit, vermietete Immobilien zu einem Rohertragsfaktor im Schnitt von 28,8 (Vorjahr 26,8) zu erwerben. Der Rohertragsfaktor bildet den Quotienten aus Kaufpreis und Jahresrohertrag. Auch wurde in 2020 in einigen Stadtbezirken die Marke von 30 überschritten. Damit schließt Leipzig zu anderen deutschen Großstädten auf. Steigende Preise führen hier zur Inkaufnahme sinkender Renditen. So sind die Renditeansprüche innerhalb eines Jahres von 2,8 auf 2,6 gesunken.

Unbebaute Grundstücke

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke lag die Anzahl der erfassten Transaktionen auf dem Vorjahresniveau, wobei der Um-

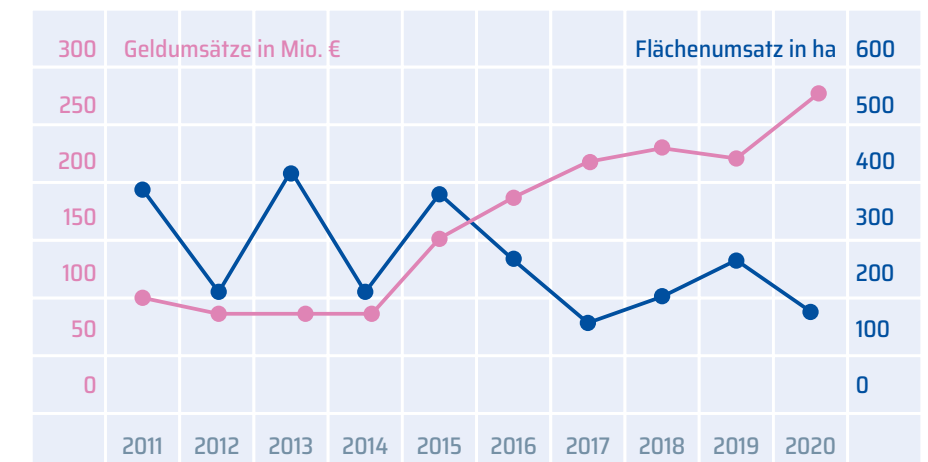
satz deutlich um 25 Prozent stieg. Die Preise für Baugrundstücke im Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus, des Geschosswohnungsbaus sowie bei Gewerbegrundstücken stiegen nach der dynamischen Entwicklung in den Vorjahren nochmals um mehr als 10 Prozent. Auch der durchschnittliche Bodenwert für Geschossbaugrundstücke liegt mittlerweile bei fast 800 Euro je Quadratmeter.

Teilmarkt Gewerbe

Auch im gewerblichen Segment zeigt sich die marktübliche Tendenz. Die Kauffallzahlen für unbebaute Gewerbegrundstücke lagen im Jahr 2020 mit 43 Transaktionen nur knapp über dem Vorjahr. Die entsprechenden Preise zogen hingegen recht deutlich an. Der durchschnittliche Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen lag im Jahr 2020 bei 84 Euro je Quadratmeter und damit rund 12 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Fazit: Am Leipziger Immobilienmarkt ist weiterhin eine hohe Nachfrage gegenüber einem immer knapper werdenden Angebot zu beobachten. Diese Entwicklung führt zwangsläufig zu steigenden Preisen. Insgesamt bleibt die angespannte Marktsituation eine große Herausforderung für das strategische Flächenmanagement der Stadt Leipzig.

Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes*



*Die Abbildung bezieht sich auf den gesamten Leipziger Grundstücksmarkt. Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Leipzig



Weitere Informationen zum Grundstücksmarktbericht 2020 der Stadt Leipzig



Weitere Informationen zu den aktuellen Bodenrichtwerten in Leipzig

Grundstücke und Immobilien im Konzeptverfahren

Ein wichtiges Werkzeug gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung

Eine vertraute Situation aus der Wirtschaft: Ist das Angebot knapp, die Nachfrage jedoch hoch, steigen die Preise. Meist entscheiden diesen Preiskampf jene für sich, die das größte Portemonnaie besitzen. Lange Zeit galt dies auch beim Bieten um städtische Grundstücke in Leipzig. Bereits vor einigen Jahren gab es jedoch eine strategische Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik. Deutlich stärker werden seitdem stadtentwicklungsrelevante Faktoren bei der Bereitstellung städtischer Baugrundstücke und Immobilien berücksichtigt. Vor allem dann, wenn es um bezahlbares Wohnen geht.



Strategiewechsel bei Grundstücksvergabe

Mit dem Wohnungspolitischen Konzept, Fortschreibung 2015, beschloss die Stadt Leipzig die Einführung der Konzeptveräußerung für städtische Grundstücke. Konzeptverfahren sind ein qualitätsorientiertes Werkzeug zur Bereitstellung von Grundstücken oder Immobilien, welches auch in Leipzig immer häufiger zum Einsatz kommt. Stadtentwicklung kann damit proaktiv gestaltet werden. Am Ende entscheidet nicht in erster Linie das höchste Gebot, sondern vielmehr das stärkste Konzept. Als Bewertungsgrundlage dient ein für jedes Konzeptverfahren individuell angepasstes Kriterienset. Häufig findet das Erbbaurecht Anwendung. Es bietet die Möglichkeit, kommunale Grundstücke nicht ganz aus der Hand zu geben, da die Stadt Eigentümer bleibt.

Vielfältige Anwendungsmöglichkeiten für Konzeptverfahren

Vor allem als wohnungspolitisches Instrument werden Konzeptverfahren immer häufiger angewandt. Ziel ist die Förderung von bezahlbarem Wohnen und bedarfsgerechtem Wohnungsbau. Doch auch bei der Bereitstellung städtischer Gewerbeflächen und Immobilien können Konzeptverfahren in Einzelfällen ein probates Mittel sein, um wirtschaftliche mit stadtentwicklungsrelevanten Zielen in Einklang zu bringen.

Drei Konzeptverfahren stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten vor. Zwei starteten 2020. Beim dritten konnte bereits der Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden. Alle drei verdeutlichen die Bandbreite der Gelegenheiten, bei denen Konzeptverfahren zum Einsatz kommen können.

Konzeptverfahren Sozial

- Erstes Konzeptverfahren in Leipzig startete im Jahr 2018.
- Ziel: Bestellung eines Erbbaurechts an 1.350 Quadratmeter großem Grundstück im Ortsteil Probsteida.
- Erbbaurechtsvertrag konnte 2020 geschlossen werden.
- Gerade entstehen in der Prager Straße 226 zu 100 Prozent mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen.



Weitere Informationen zu Konzeptverfahren der Stadt Leipzig



Gut 40 Interessierte kamen am 17. September 2020 auf Einladung des Netzwerkes Leipziger Freiheit und der Stadt Leipzig zur Wohnprojektberatung ins Werk 2.

Konzeptverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen



Am 7. Juli 2020 begann die Bereitstellung von sechs Grundstücken im Erbbaurecht für private Baugemeinschaften, die als Gruppe Wohnbaukonzepte verwirklichen wollen. Fünf Areale werden von der Stadt Leipzig angeboten, eins gehört der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH. Je nach Grundstücksgröße sollen jeweils zwischen acht und 20 Wohnungen entstehen. Das kleinste Grundstück misst 480, das größte im Walter-Albrecht-Weg 2.620 Quadratmeter.



Prozess in mehreren Phasen

In der ursprünglich sechsmonatigen Vorbereitungsphase, die aufgrund der Corona-Pandemie bis Ende Februar 2021 verlängert wurde, konnten sich Interessierte in Baugemeinschaften zusammenfinden und ihre Planungen voranbringen. Dabei gab es Beratungsangebote durch das Netzwerk Leipziger Freiheit, das den gesamten Prozess im Auftrag der Stadt Leipzig begleitet. Auch Vertreterinnen und Vertreter beteiligter Ämter standen für Beratungen zur Verfügung. Am 1. März 2021 begann die heiße Phase mit einer dreimonatigen Frist zum Einreichen der Konzepte.

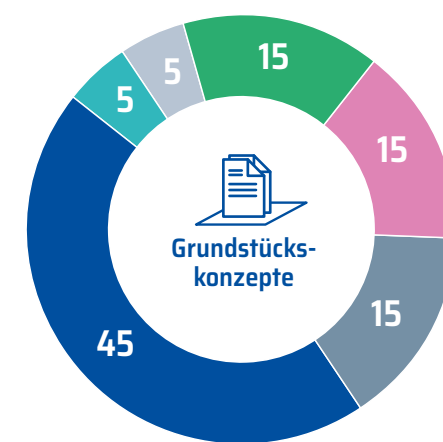
Mit Konzept überzeugen

Für alle Grundstücke sollen Erbbaurechte ohne Preiswettbewerb bestellt werden. Ein finanzielles Wettbieten um die Grundstücke ist somit ausgeschlossen. Bewertet werden die Konzepte vielmehr nach deren Qualität anhand von sechs Bewertungskriterien inklusive Gewichtung.

Neben sozialen Aspekten rücken immer stärker ökologische Kriterien in den Fokus. Damit soll umweltbewusstes Bauen forciert werden.

Einer Vorprüfung der eingereichten Konzepte schließen sich dann die Jurysitzungen voraussichtlich im Juli 2021 an. Dann werden hoffentlich für alle Grundstücke überzeugende Konzepte vorliegen, so dass die Baugruppen nach Abschluss der Erbbaurechtsverträge mit dem Bau ihrer eigenen vier Wände mitten in Leipzig beginnen können.

Bewertungskriterien mit Gewichtung



45% Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit

15% Vielfalt des Wohnungsangebotes

15% Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften

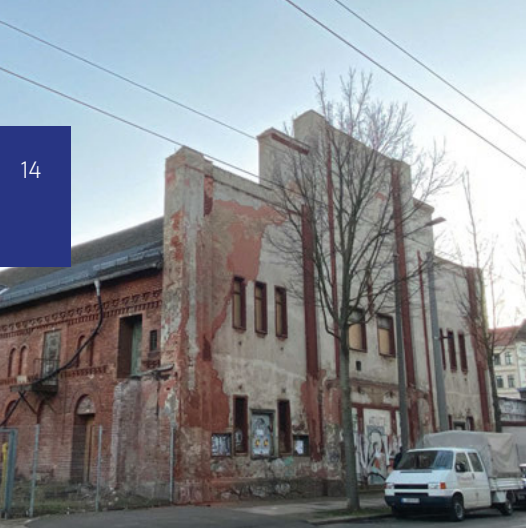
15% Besondere Berücksichtigung von Senioren, Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt

5% Ökologisches Konzept - CO₂-Minderung und Energieeffizienz

5% Gruppenbezogene Kriterien

Weitere Informationen zum Konzeptverfahren „Kooperatives Bauen und Wohnen“

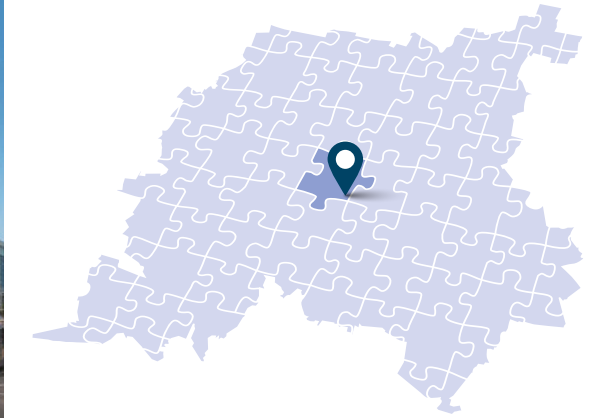




Viele Interessierte kamen am 20. Juli 2020 zum Besichtigungstermin im ehemaligen Kino der Jugend.



Der Büroreubau mit dem Namen „NETZWERK“ wird ab 2023 neuer Hauptsitz von Mercateo.



Konzeptverfahren zum ehemaligen Kino der Jugend

Das Verfahren zur Bestellung eines Erbbaurechts für ein „Kultur- und Begegnungszentrum Leipziger Osten“ am Standort des ehemaligen Kinos der Jugend startete am 4. Juli 2020. So soll in der Eisenbahnstraße 162 eine neue sozial- und teilhabeorientierte Einrichtung mit vielfältigen, bürgernahen Angeboten etabliert werden. Erstmals gab es deshalb im Rahmen eines Konzeptverfahrens neben zwei verwaltungsinternen Workshops auch zwei Workshops mit Bürgerbeteiligung. Interessierte Anwohnerinnen und Anwohner konnten dabei ihre Vorstellungen und Ideen schon vor der eigentlichen Ausschreibungsphase einbringen.

Bis in die 1920er Jahre gehörte das Gebäude zur Leipziger Gasanstalt, wurde dann jedoch nicht mehr benötigt. Es folgte der Umbau zum Kino. Bis 1987 war es als solches in Betrieb. Dann wurde es still im und um das Gebäude. Es schlummerte seinen Dornröschenschlaf. Doch schon bald könnte ein neuer Ort gesellschaftlichen Miteinanders erblühen. Schon länger gibt es Initiativen, die für eine Wiederbelebung Ideen entwickelten. Nun war die Gelegenheit gekommen, die Ideen in konkrete Konzepte zu gießen.

Neuer Kulturraum für Leipzigs Osten

Am 4. Juli 2020 begann die Bewerbungsphase, bis zu deren Ende am 30. September 2020 zwei Konzepte eingereicht wurden. Beide bewertete nach abgeschlossener Vorprüfung eine Auswahlkommission Ende November 2020. Zusammengesetzt war diese aus Vertreterinnen und Vertretern des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau, des Landesverbandes Soziokultur, des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung, des Kulturamtes und des Liegenschaftsamtes.

IG Fortuna überzeugt

Die Jury votierte einstimmig für das Konzept der IG Fortuna: Es punktete mit der Entwicklung eines multifunktionalen Kulturraumes mit starker soziokultureller Ausrichtung, einem hohen Maß an Bürgerbeteiligung und seinem ausgeprägten Stadtteilbezug.

Am 24. März 2021 wurde der IG Fortuna dann symbolisch ein großer Pappschlüssel für das Kino der Jugend übergeben und somit ganz praktisch das Betretungsrecht zugesprochen. Während dieser sechsmonatigen Anhandgabe können die Projektverantwortlichen im Objekt „Maß nehmen“ und exakte Bau- und Sanierungsplanungen voranbringen, die Finanzierungsplanung konkretisieren, Fördermittel einwerben und einen Bauantrag oder zumindest eine Bauvoranfrage stellen. Erst dann wird festgestellt, ob das Gesamtvorhaben genehmigungsfähig ist. Anschließend könnte der Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden. Dieser sieht eine Laufzeit von 60 Jahren sowie eine Bau- und Nutzungsverpflichtung vor. Schon Ende 2021 beginnen dann möglicherweise erste Sanierungsarbeiten.



Erik Schülke, Katrin Haucke, Jörg Werner, René Zieprich, Gabriele Sergel, Winfried Endres, Daniel Schade von der IG Fortuna (v.l.n.r.) bei der symbolischen Schlüsselübergabe.

Konzeptverfahren für Gewerbeansiedlung Mercateo verlegt Unternehmenssitz von München ins Zentrum Leipzigs

Die Vergabe von Erbbaurechten kommt bei Gewerbeansiedlungen bisher noch eher selten zur Anwendung. Häufig überwiegen bei Investoren Skepsis und der unbedingte Wunsch, auch am Grundstück das Eigentum zu besitzen. Ein positives Beispiel, wie vertrauensvolle Verhandlungen und unternehmerische Offenheit derartige Ressentiments beseitigen und zu einer großen Unternehmensansiedlung führen können, ist der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der OFB Projektentwicklung GmbH. Als Hauptmieter im gerade entstehenden Büroreubau kann so das Unternehmen Mercateo in zwei Jahren seinen neuen Hauptsitz im Leipziger Zentrum beziehen.

Die Mercateo Gruppe, ein in Europa führender Betreiber von Internetplattformen für Geschäftskunden, verlegt ihren Hauptsitz von München nach Leipzig. Die Bauarbeiten für die neue Unternehmenszentrale auf dem kommunalen Grundstück Johannisgasse / Ecke Nürnberger Straße begannen am 1. Februar 2021. Voraussetzung dafür war der zuvor geschlossene Erbbaurechtsvertrag.

Die OFB Projektentwicklung GmbH als Erbbaurechtsnehmer und die Stadt Leipzig als Erbbaurechtsgeber unterzeichneten am 27. März 2020 den Vertrag. Ausgestaltung und Verhandlung des Vertrages erfolgte durch die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit von Grundstücksverkehr und Bestandsmanagement. Sehr positiv bewertet der verantwortliche Niederlassungsleiter der OFB Ralph Holeschovsky rückblickend den Abstimmungsprozess mit dem Liegenschaftsamtsamt.



Ralph Holeschovsky

„Gewerbliche Projektentwicklungen auf Erbbaurechtgrundstücken erfordern einen höheren Abstimmungsbedarf der Beteiligten im Vorfeld, das gegenseitige Vertrauen muss gegeben sein. Die vom Liegenschaftsamtsamt der Stadt vorgegebene Erbbaurechtskonstruktion war vor diesem Hintergrund sehr weitsichtig. Im Ergebnis professioneller Abstimmungen und Verhandlungen wurde gemeinsam ein Erbbaurechtsvertrag entwickelt, der die Balance zwischen den Interessen der Stadt als Erbbaurechtsgeber und dem Projektentwickler gut getroffen hat und der sich bei der Umsetzung des Projektes bewährt“, so Ralph Holeschovsky.

Entstehen wird ein Büroreubau, der ab 2023 durch sein modernes Arbeitsplatzkonzept mit innovativen Arbeitsinseln flexibel nutzbare Arbeitsplätze für 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Mercateo bieten wird. Der Bau soll dabei auch die Unternehmensphilosophie verdeutlichen.

Neubau für Mercateo

→ Grundstücksgröße	2.681 m ²
→ Geschosse:	6 OG / 2 UG
→ Bruttogeschossfläche	14.800 m ²
→ Fertigstellung:	Q4/2022



Peter Ledermann

„Das Gebäude wird Tradition und Moderne vereinen sowie unsere Ansprüche an vernetztes Arbeiten und eine offene Firmenkultur widerspiegeln – das passt sehr gut zu uns“, freut sich Peter Ledermann.

Der Vorstand von Mercateo erklärt auf die Frage, warum sich das Unternehmen unbedingt in Leipzigs Zentrum ansiedeln wollte: „Vernetzung spielt nicht nur in unserem Geschäftsmodell eine wichtige Rolle, sondern soll sich auch im geplanten Neubau wiederfinden. Daher haben wir uns bewusst für ein Grundstück im Herzen Leipzigs entschieden, um uns der Stadt zu öffnen und so einen Nutzen für alle zu erzeugen. Leipzig passt hervorragend zu unseren Unternehmenswerten und ist ein auch international hoch interessanter Standort“.

Alles in allem zeigt dieses Projekt, dass auch bei der Bereitstellung von Grundstücken für größere Unternehmensansiedlungen Erbbaurechte erfolgreich angewendet werden können.



Weitere Informationen zum Konzeptverfahren „Kino der Jugend“

Alles unter einem Dach

Übernahme der extern verwalteten städtischen Grundstücke

Der städtische Immobilienbestand ist sehr vielfältig. Er reicht von Wohn- und Gewerbeeinheiten über Garagen, Gärten, Sozialunterkünfte bis hin zu Gemeindeämtern. Aufgrund des breiten Immobilienspektrums und der umfangreichen Aufgaben einer Immobilienverwaltung mit mehreren Tausend Nutzern wurden einige kommunale Objekte jahrelang auch von privaten Immobilienverwaltern und Garagenvorständen im Auftrag der Stadt Leipzig verwaltet. Um die städtische Immobilienverwaltung weiter zu vereinheitlichen, wurde 2020 der Prozess zur Übernahme extern verwalteter Grundstücksbestände gestartet.



Bisher fremdverwalteter Multifunktionsbestand

Stadtentwicklungskonzeptes verbessert werden. Die nahtlose Verwaltung der Grundstücksbestände wird damit sichergestellt. Darüber hinaus sind die buchhalterischen Anforderungen an die Verwaltung gestiegen. Die bestehenden Verwalterverträge lassen eine Abrechnung nach bilanziellen Vorgaben und dem Kontenplan der Stadt Leipzig nicht mehr zu.

Umfangreiche Vorbereitungen seit Sommer 2020

Seit Mitte des Jahres 2020 bereitete das Liegenschaftsamt daher die Übernahme der Garagenverträge, des Multifunktionsbestandes und der Flächen des agra Messeparks Leipzig in die Eigenverwaltung vor. Dafür wurde im September ein weiteres Modul „RE-FX“ für das bereits bestehende System SAP eingeführt.



Teile des agra Messeparks wurden bisher extern verwaltet.



Mehr als 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten werden ab 2021 selbst verwaltet.

Beschluss des Stadtrates wegweisend für die zukünftige Ausrichtung des Amtes

Grundlage für die weitere Verwaltung der rund 12.000 Objekte des fremdverwalteten Multifunktionsbestandes bildet eine vom Liegenschaftsamt erarbeitete Beschlussvorlage. Im Frühjahr 2020 wurde die Beschlussvorlage zur Eigenverwaltung extern verwalteter städtischer Grundstücke vom Stadtrat mehrheitlich beschlossen.

Selbstverwaltung ermöglicht passgenaue Ausrichtung der Grundstücke

Die Selbstverwaltung der Verträge ermöglicht eine direkte und passgenaue Ausrichtung der Grundstücke auf zukünftige Nutzungen. Hierdurch kann die Wertschöpfung der Immobilien bedarfsgerecht optimiert und die Umsetzung von Zielen des Integrierten

Technische Umsetzung zum Aufbau einer einheitlichen Flächendatenbank

Das städtische IT-System der Immobilienbewirtschaftung wird für die Herausforderungen der Zukunft vorbereitet. Der Grundstein der notwendigen technischen Infrastruktur ist mit dem vorhandenen SAP-System in der Stadtverwaltung bereits gelegt. Mit der Erweiterung dieses Systems werden entsprechend der Leitlinie zur Vereinheitlichung der innerstädtischen Prozesse auf ein IT-System die Konzepte „Moderne Verwaltung“ und „Digitalisierung der Verwaltung“ berücksichtigt.

Die Integration des Immobilienbestandes des Liegenschaftsamtes in das SAP-System erfolgt in mehreren Phasen und Stufen. Zielsetzung ist die vollständige Übertragung aller fiskalisch genutzten und durch das Liegenschaftsamt verwalteten Flächen sowie der Aufbau einer einheitlichen Flächendatenbank.

Die Übertragung aller immobilienwirtschaftlichen Daten in das SAP-System gewährleistet auch zukünftig eine zuverlässige und effiziente Erfüllung aller administrativen Aufgaben. Unter anderem kann die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie detaillierter ausgewertet und Haushaltsprozesse optimiert werden. Sich wandelnde rechtliche Rahmenbedingungen können einfacher umgesetzt werden.

Teile des städtischen Wohnbestandes wurden an die LWB mbH und die Saat-zucht Plaußig Grundstücksgesellschaft mbH übertragen

Im Zuge des Projektes Übernahme der extern verwalteten Immobilien wurde geprüft, inwieweit Wohnimmobilien der Stadt Leipzig an die LWB übertragen werden können. Eine dauerhafte Bestandshaltung und Bewirtschaftung der Wohnungen ist keine Kernaufgabe der Verwaltung, sondern der bestandshaltenden Beteiligungsunternehmen. Diese nehmen Aufgaben im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung wahr und tragen damit zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Leipzig bei. Die LWB verfügt in ihrem Bestand derzeit über rund 35.000 Wohneinheiten und die Saat-zucht Plaußig (SPG) über rund 200 Wohneinheiten.

Das Für und Wider wurde abgewogen

Insgesamt kamen 26 kommunale Liegenschaften mit 791 Wohneinheiten und 17 Gewerbeeinheiten für eine Übertragung in Betracht. Dieser Bestand wurde im Vorfeld von den Fachämtern auf mögliche Eigenbedarfe wie beispielsweise für soziale Zwecke geprüft. Darüber hinaus wurden Vor- und Nachteile der Bestandshaltung oder der Übertragung in Form einer Sacheinlage an die Beteiligungsunternehmen abgewogen.

Bezahlbares Wohnen wird gesichert

Am 29. April 2020 hat der Stadtrat das Vorhaben beschlossen. Dadurch werden mehrere Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes verfolgt, insbesondere bezahlbares Wohnen wird mit der Vermietung städtischer Wohnimmobilien im preiswerten Segment unterstützt.

Eine sozialverträgliche Bestandsentwicklung ist Grundvoraussetzung für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Mit der Übertragung wird eine nachhaltige Sicherung der Wohnungen realisiert. Der Schutz der Mieter steht ebenfalls im Vordergrund. Durch kontinuierliche Instandhaltung und Sanierung werden die Bedürfnisse der Bewohner gewahrt. Die Übertragung trägt damit langfristig zur sozial ausgewogenen Stabilität sowie zur generationenübergreifenden Quartiersentwicklung bei.

Weiterverkauf und Entmietung sind ausgeschlossen

Am 17. Juli 2020 wurde der jeweilige Einbringungsvertrag mit der LWB sowie der SPG notariell beurkundet. Die Einlage erfolgte zum 31. Dezember 2020. Eine Entmietung im Zuge der Sanierung der Immobilien durch die Beteiligungsunternehmen wird ausgeschlossen, ein Weiterverkauf ebenso.

Erbbaurechte können nach vorheriger Zustimmung des Stadtrates zugunsten von Mietergemeinschaften, Kleingewerkschaften oder sogenannten Kollektivhausprojekten vergeben werden. Für eine reibungslose Übertragung der Immobilien zum 1. Januar 2021 bereitete das Liegenschaftsamt darüber hinaus eine Vielzahl von Mieterlisten und Gebäudeverträgen vor.

Phase 1

Übertragung der extern verwalteten Wohnimmobilien an LWB mbH und Saat-zucht Plaußig Grundstücksgesellschaft mbH

Phase 2

Vorbereitung der Übernahme der Garagengrundstücke und rund 10.000 extern verwalteter Garagenmietverträge

Phase 3

Vorbereitung der Übernahme des Bestandes an bislang noch fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten, Sozialunterkünften, Rathäusern, Gemeindeämtern, sonstigen Grundstücken und des agra Messeparks Leipzig, Übertragung des Bestandes in die Systeme der Stadt Leipzig

LWB mbH

- 83 Liegenschaften mit 104.747 m² Fläche
- 683 Wohneinheiten mit 40.579 m² Wohnfläche
- 16 Gewerbeeinheiten mit 1.964 m² Gewerbefläche

SPG mbH

- 8 Liegenschaften mit 14.370 m² Fläche
- 108 Wohneinheiten mit 5.605 m² Wohnfläche
- 1 Gewerbeeinheit mit 636 m² Gewerbefläche

Bestandsimmobilien mit neuer Zukunft

Der ehemalige Bowlingtreff und das Haus der Festivals (Skala)

Im Leipziger Stadtgebiet sind einige städtische Gebäude zu finden, hinter deren Fassade sich eine langjährige Geschichte verbirgt. Oftmals war auch das Liegenschaftsamt an dem ein oder anderen Kapitel aktiv beteiligt.



Für die Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien ist die Abteilung Bestandsmanagement federführend zuständig. Dabei werden langfristige Konzepte entwickelt und deren bauliche Unterhaltung geplant und umgesetzt. Dies erfolgt im Rahmen der Bewirtschaftung und Verwaltung aller fiskalisch genutzten, bebauten und unbebauten Liegenschaften, die der Stadt gehören und über die sie verfügen darf.

Zwei stadtbekanntes Beispiele für deren sich wandelnde Geschichten sind der ehemalige Bowlingtreff auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz und das Haus der Festivals, ehemals Skala genannt, in der Gottschedstraße 16. Deren bewegende Vergangenheit und Zukunft werden auf den nächsten Seiten einmal näher vorgestellt.

Der ehemalige Bowlingtreff

Aufbau des Gebäudes

Im **oktogonal errichteten Eingangsbauwerk**, welches im postmodernen Stil durch den Leipziger Architekten Winfried Sziegoleit entworfen wurde, befanden sich die Verwaltungsräume und ein Café. Die Dachkonstruktion erinnert an die Passagen des 19. Jahrhunderts. Diese sorgt im Gebäudeinneren für ausgewogene Helligkeit bis hinab ins Untergeschoss.

Die **westliche Anlage** bestand aus acht Bowlingbahnen. Auf der Galerie waren mehrere Billardtische und Spielautomaten aufgestellt. Die östliche Anlage bestand aus sechs Bowlingbahnen und bot eine gastronomische Betreuung in mehreren Räumen.

Vom **1. Untergeschoss** des Hochbaus aus waren die westliche und die östliche Bowlinganlage erreichbar. Unterirdisch reicht der Baukörper in nördlicher Richtung bis an die Straßenbahngleise des südlichen Leipziger Innenstadtringes heran. Dieser Bereich des Bauwerks beherbergte die Hauptküche des ehemaligen Bowlingtreffs.

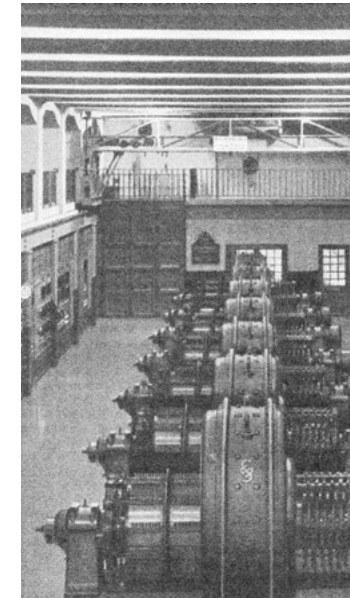


Durch seine zentrale Lage auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz ist der ehemalige Bowlingtreff allen Leipzigern ein Begriff.



Unterirdisch verbirgt sich auf mehreren Ebenen eine Nutzfläche von rund 4.300 Quadratmetern.

FRÜHER



Der Bowlingtreff als unterirdisches Umspannwerk bis 1965.

1925 bis 1927

Das Gebäude wurde als unterirdisches Umspannwerk der Städtischen Elektrizitätswerke zur Versorgung der Innenstadt erbaut. Mit der kompletten Umstellung des Stromnetzes im Stadtzentrum auf Wechselstrom wurde die Umformstation 1965 stillgelegt. Das unterirdische Bauwerk besteht aus einer solide hergestellten Stahlbetonkonstruktion. Das oberirdische Empfangsbauwerk ist in Stahlbeton-Mauerwerk-Mischkonstruktion errichtet worden.

1985 bis 1987

In den 1980er Jahren entstand die Idee, dieses inzwischen ungenutzte Gebäude als Sportanlage umzubauen. Dies geschah auch mit Hilfe der Leipziger Bevölkerung, die sich an Arbeitseinsätzen während der Bauphase mit Aufräumarbeiten beteiligte. Belohnt wurden diese Einsätze mit der Reservierung für die ersten Bowlingabende.

Die fertiggestellte Anlage nutzten etwa 400 Besucher gleichzeitig. Dabei konnten nicht nur die 14 Bowlingbahnen selbst, sondern auch Billardtische, Fitnessplätze, Spielcomputer und gastronomische Räumlichkeiten mit 310 Gaststättenplätzen genutzt werden. Der ehemalige Bowlingtreff wurde in den Jahren 1985 bis 1987 auf der Grundlage einer älteren Bausubstanz errichtet.

Bis 1997

Der Bowlingtreff war bis 1997 in Betrieb. Die gesamte Anlage steht bis auf das 3. und 4. Untergeschoss unter Denkmalschutz. Nach 1989 wurde das Objekt von einem privaten Betreiber gepachtet, der 1997 die Nutzung aufgab. Seit dieser Zeit ist das Gebäude ungenutzt.



Seit 2020 steht fest: der ehemalige Bowlingtreff wird neuer Standort des Naturkundemuseums.

HEUTE

2018

Umfangreiche Beräumungsaktion: Fast 94 Tonnen Schrott und Sperrmüll wurden in wenigen Wochen vom Liegenschaftsamt aus dem seit 20 Jahren leerstehenden, durch Vandalismus stark beeinträchtigten Bowlingtreff beseitigt. Der Gebäudekomplex mit seiner Nutzfläche von rund 4.300 Quadratmetern auf drei Untergeschossen und dem zentralen Hochbau musste auf Grund seiner baulichen Gegebenheiten nahezu ausschließlich in Handarbeit geräumt werden. Zahlreiche Versuche, geeignete Nutzungskonzepte und Investoren für das Gebäude zu finden, scheiterten.



2018 fand eine umfangreiche Beräumungsaktion im Auftrag des Liegenschaftsamtes mit dem Ziel der Vermarktung statt.

2020

Der ehemalige Bowlingtreff wird neuer Standort des Naturkundemuseums. Aus einer Standortanalyse und einer Machbarkeitsstudie ist er als Favorit für den Standort des Naturkundemuseums hervorgegangen. In Betracht gezogen wurden auch das ehemalige Stadtbad in der Eurtzischer Straße 21 sowie der jetzige Standort in der Lortzingstraße 3.

Das Gebäude des ehemaligen Bowlingtreffs überzeugte durch seinen zentralen Standort, als Blickfang mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und wegen der möglichen Synergien im Umfeld: Stadtbibliothek und das geplante Institut für Länderkunde wären in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Stadt verspricht sich von der Standortentscheidung wichtige Impulse für die Entwicklung des Wilhelm-Leuschner-Platzes.

Am 14. Oktober 2020 bestätigte der Stadtrat die entsprechende Verwaltungsvorlage des Kulturdezernates zum Grundsatzbeschluss und zur Standortentscheidung.

Der Umbau zum Naturkundemuseum wird mit Kosten in Höhe von 38 Millionen Euro geschätzt. Belastbare Kosten werden im Rahmen der Planungsphase ermittelt.

Dauer- und Sonderausstellungen in den Untergeschossen

Für die Dauerausstellung wäre vom ersten bis zum dritten Untergeschoss Platz. In der Osthalle mit seinem Untergeschoss sollen künftig die Sonderausstellungen zu sehen sein. Im oberirdischen Eingangsbauwerk sollen das Foyer, ein Museumscafé, ein Museumsshop und die Verwaltung untergebracht werden.

Drei Zentralinszenierungen für ein zeitgemäßes Museumskonzept sind im Bereich Westhalle geplant: Das Mammut von Borna, die Tiefseeexpedition Valdivia und der „Tour de ter Meer“, der die Werke des Wegbereiters der modernen Präparation Hermann ter Meer zeigt.

Skala - Haus der Festivals



FRÜHER

1948

Das Haus in der Gottschedstraße 16 ist bereits seit vielen Jahren als traditionsreicher Kulturstandort etabliert. 1948 wurden die Kammerpiele der Deutschen Volksbühne eröffnet, ab 1957 beherbergte das Gebäude das Tanzarchiv der Akademie der Künste der DDR, bis es schließlich 1984 als Theater Neue Szene wiedereröffnet wurde.

2013

Unter der Intendanz von Sebastian Hartmann am Schauspiel Leipzig (2008–2013) entstand die Skala. Das Schauspiel Leipzig hat viele Jahre die Zweitspielstätte Skala in der Gottschedstraße genutzt. 2013 wurde diese Spielstätte vom Schauspiel dauerhaft freigegeben.

2014

Mit einem Beschluss hatte der Stadtrat festgelegt, dass die Skala wieder einer „dauerhaften kulturellen Nutzung zugeführt“ wird. Das Liegenschaftsamt sollte das Objekt potenziellen Nutzern aus der Freien Szene gezielt im Erbaurecht oder zum Kauf anbieten. Auf das öffentliche Angebot gingen damals ausschließlich Kaufangebote ein, es gab keine Nachfrage nach einem Erbaurecht.

2017

Ende 2017 sollte die ehemalige Theaterspielstätte Skala zunächst an einen Investor verkauft werden. Nach intensiven Überlegungen in der Stadtverwaltung und einem Strategiewechsel des Liegenschaftsamtes vom Verkauf zur Sicherung von städtischen Objekten, bleibt die Liegenschaft in städtischer Hand.

2018

Mit neuem Ratsbeschluss wurde am 12. Dezember 2018 entschieden, dass mit dem Jazzclub Leipzig e. V. ein Mietvertrag für das Objekt geschlossen werden soll.



HEUTE

2020

Mit Stadtratsbeschluss vom 17. Juni 2021 verbleibt die Liegenschaft nun endgültig in städtischem Eigentum und wird grundlegend saniert. Ziel ist die Entwicklung zum „Haus der Festivals“, das dauerhaft als Quartier für gemeinnützige Träger der Freien Szene aus dem Bereich der Kulturfestivals genutzt wird. Der Saal soll durch den Jazzclub e. V. zu einer festen Spielstätte für alle Formen des Jazz etabliert, aber auch durch andere Mieter im Haus bespielt werden.

2021

Am 24. Februar 2021 wurde seitens der Stadt Leipzig ein Planungsbeschluss zur Sanierung des Gebäudes und der Umbau zum Haus der Festivals gefasst. Der Jazzclub Leipzig e. V. wird zukünftig als Hauptmieter den Saal des Gebäudes in Zentrumsnähe als feste Spielstätte nutzen können.

Zukünftig werden in den Obergeschossen des Gebäudes die Büroräume des Vereins und eine Künstlerwohnung Raum finden. Neben dem Jazzclub Leipzig e. V. werden weitere Veranstalter in das Gebäude einziehen. Dazu gehören euro-scene Leipzig Festival zeitgenössischen Theaters und Tanzes, das Internationale Festival für Dokumentar- und Animationsfilm DOK Leipzig, das Literaturfestival Literarischer Herbst, die Initiative Leipziger Jazzmusiker e. V. LeipJAZZig und der Schumann-Verein e. V.

Der Bau- und Finanzierungsbeschluss seitens der Stadt Leipzig ist für das Jahr 2022 geplant und der Umsetzungsbeginn der Baumaßnahmen für 2023. Die Fertigstellung des Hauses der Festivals könnte in den Jahren 2024/25 erfolgen.



Nachgefragt

Interview mit Anett Kunze, Leiterin der Abteilung Bestandsmanagement:



Anett Kunze

Das Bestandsmanagement ist die größte der vier Abteilungen des Liegenschaftsamtes. Mehr als 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon zwei Studierende, sind in vier Sachgebieten mit der Bewirtschaftung und Verwaltung aller fiskalischen Liegenschaften betraut.



Frau Kunze, Sie sind seit 1. Dezember 2020 Abteilungsleiterin des Bestandsmanagements und haben den Bereich zuvor kommissarisch geleitet. Ursprünglich waren Sie für das Sachgebiet Technisches Bestandsmanagement zuständig, welches Sie bis vor Kurzem noch parallel betreuten.

Sind Sie mittlerweile richtig angekommen in Ihrer „neuen“ Rolle?

Die größte Neuerung ist sicher die zentrale Strukturänderung des Liegenschaftsamtes zum 1. Januar 2020. Das ehemalige Sachgebiet Baumanagement/Projektentwicklung wurde als Technisches Bestandsmanagement in die Abteilung integriert. Also nicht nur für mich galt es anzukommen, sondern auch für meine Kolleginnen und Kollegen. Wenn das tägliche Geschäft aber so spannend ist wie 2020, bleibt nicht viel Zeit, über derartiges nachzudenken. Ich bin nach wie vor begeistert von unserer Arbeit, und genau aus diesem Grund habe ich gerne die Aufgabe angenommen, die Abteilung Bestandsmanagement zu führen. Die Kolleginnen und Kollegen bringen mir ihr Vertrauen entgegen, so dass für mich mit den einhergegangenen Veränderungen immer ein gutes Gefühl verbunden war. Ja, ich bin angekommen.

Was waren für das Bestandsmanagement die größten, schwierigsten oder auch spannendsten Herausforderungen des Jahres 2020?

Das Jahr 2020 markiert in meinen Augen den Beginn eines neuen Selbstverständnisses der Abteilung Bestandsmanagement. Der Stadtrat votierte im ersten Halbjahr zum einen positiv für die künftige Selbstverwaltung aller bisher extern verwalteten Grundstücke, für die das Liegenschaftsamt die Eigentümerfunktion ausübt. Und gleichzeitig machte er den Weg frei, rund 700 Wohneinheiten an die städtischen Töchter LWB sowie Saatzucht Plaußig zu übertragen.

Was so einfach klingt, stellte uns, meine Kollegen und mich, vor die größte Herausforderung der letzten Jahre. Das hehre Ziel, die Eigenbewirtschaftung zum 1. Januar 2021 aufgenommen sowie alle Wohneinheiten zum 31. Dezember 2020 übergeben zu haben, gebot eine konzentrierte und strukturierte Herangehensweise. Aber auch für die langjährigen Vertragspartner in der Immobilienbranche stellte die Entscheidung zur Übertragung der Wohneinheiten eine Zäsur dar. Ein von Anfang an intensiv geführter Dialog der hierfür eingerichteten Task Force sollte einen geordneten Übergang gewährleisten.

Die Mieter, Dienstleister, Versorger und weitere Vertragspartner waren zu informieren. Mehrere laufende Meter Akten pro Wohnobjekt waren zu übernehmen bzw. deren Übergabe an die LWB und die Saatzucht Plaußig zu organisieren.

Parallel wurde innerhalb unserer Abteilung eine Konzeption erarbeitet, in welcher Form künftig die Strukturen und die Aufgabenverteilung an die Herausforderung der Eigenbewirtschaftung anzupassen sind. Im Bestandsmanagement sind fachlich versierte, sehr erfahrene Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter mit der Verwaltung der Verträge und Betreuung der Vertragspartner sowie dem Controlling betraut. Grundlegende Strukturen, Arbeitsweisen und die technische Infrastruktur waren bereits vorhanden. Dennoch, für die aufwendige Integration von über 10.000 Garagen Grundstücksteilflächen richteten wir eigens ein Projektteam ein. Diese Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter wurden neben der Übernahme der Verwaltung mit der Umsetzung der vom Stadtrat beschlossenen Entgeltanpassung betraut. Eine Aufgabe, die weit bis ins Jahr 2021 andauern wird.

Stichwort Digitalisierung. 2020 begann die Einführung einer speziellen SAP-Software, an deren Customizing Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter intensiv beteiligt waren. Welche Vorteile bietet die neue Software?

Das Ziel ist es, mit dem berühmten „Knopfdruck“ aus dem elektronischen Verwaltungs- und Abrechnungssystem zu jeder Zeit echte Klarheit über Ressourcen und damit die Handlungsspielräume zu erhalten. Mit der Einführung von SAP RE-FX haben wir künftig ein modernes Immobilienverwaltungsprogramm an der Hand, welches ein solches Reporting und damit die Antwort auf die wahren Fragen des Immobilienmanagements ermöglicht. Es lassen sich alle Geschäftsvorfälle und Prozesse ganzheitlich abbilden.

Welche Herausforderungen sehen Sie für 2021?

Im letzten halben Jahr haben bereits 11 von 12 neuen Kolleginnen und Kollegen ihre Arbeit aufgenommen. Die größte Herausforderung wird sein, funktionierende Teams zu etablieren, deren Mitglieder sich in ihren Kompetenzen ergänzen. Denn eben dieses volle Potenzial benötigen wir, um die an unsere Abteilung gestellten Aufgaben zu erfüllen. Doch auch das wird uns gemeinsam gelingen – da bin ich guter Dinge.



Die Zukunft der Landwirtschaft im Leipziger Stadtgebiet

Stadtverwaltung erarbeitet Konzept für mehr ökologische Landwirtschaft

Die Zahl der ökologisch wirtschaftenden Betriebe sowie der Anteil der ökologisch bewirtschafteten Flächen in Sachsen haben im Jahr 2020 weiter zugenommen. So waren im Freistaat 856 Öko-Landwirtschaftsbetriebe tätig. Das waren 52 Unternehmen oder 6,5 Prozent mehr als im Jahr 2019. Der Anteil der Ökofläche ist 2020 um 5.185 Hektar beziehungsweise 8 Prozent gestiegen. Damit werden 72.499 Hektar und somit 8,1 Prozent der Landwirtschaftsfläche im Freistaat ökologisch bewirtschaftet.

Im Jahr 2020 bestanden insgesamt 130 Landpachtverträge zwischen der Stadt Leipzig und 66 Pächterinnen und Pächtern städtischer Landwirtschaftsflächen – sechs Pächter mehr als 2019. Von diesen betreiben bisher zwei vollständig und fünf weitere zumindest teilweise ökologische Landwirtschaft. Insgesamt stieg die verpachtete Nutzfläche im Vergleich zum Jahr 2019 um 28 Hektar auf 1.838 Hektar an.

Grobkonzept mit wichtigen Eckpunkten liegt vor

Auch in Leipzig soll der Anteil der Öko-Landwirtschaft erhöht werden. Deshalb sollen bei der Verpachtung städtischer Landwirtschaftsflächen künftig ökologisch-nachhaltige Produktionsweisen bevorzugt berücksichtigt werden. Durch den Beschluss der Ratsversammlung vom 22. Januar 2020 wurde eine Lenkungsgruppe unter Federführung des Liegenschaftsamtes mit der Erarbeitung eines Grobkonzeptes betraut und als beratendes Unternehmen die IAK Agrar Consulting GmbH beauftragt. Wie in vielen Bereichen führte auch hier die Corona-Pandemie durch Einschränkungen der Kontaktmöglichkeiten leider zu zeitlichen Verzögerungen. Notwendige persönliche Abstimmungsrunden konnten nicht stattfinden oder mussten auf einen späteren Zeitpunkt verschoben und digitale Alternativen erst geschaffen werden.

Im ersten großen Schritt konnte im Mai 2021 ein 77-seitiges abgestimmtes Grobkonzept vorgelegt werden. Neben der Prüfung und Festlegung konkreter Zielstellungen, künftiger Verfahrensweisen und rechtlicher Rahmenbedingungen ist ein erstes mögliches Kriterienset entwickelt worden.

Kriterienet als Bewertungsgrundlage

Ähnlich wie bei Konzeptverfahren könnte das neuentwickelte Kriterienet dann künftig bei der Bewertung potentieller Pächter zum Einsatz kommen. Darin wird unterschieden zwischen Vorgaben bzw. Mindestkriterien, die erfüllt werden müssen, und optionalen Kriterien, deren Einhaltung bei Wettbewerbsangeboten die Wahrscheinlichkeit des Zuschlags erhöht.

So werden beispielsweise das Verbot des Einsatzes von Klärschlämmen bzw. -komposten oder das Verbot des Einsatzes von genetisch modifiziertem Saatgut als Pflichtkriterien vorgegeben. Mit optionalen Kriterien könnten die potentiellen Pächterinnen und Pächter zusätzliche Bewertungspunkte sammeln. Denkbar wären dabei Kriterien wie zum Beispiel die Bereitschaft zur Durchführung der Nachhaltigkeitsbewertung oder der nachweisliche Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den Pachtflächen.

Ebenso könnte in Zukunft die Bereitschaft bisher konventionell arbeitender Landwirtschaftsbetriebe, ihre Produktionsweise teilweise oder sogar vollständig auf ökologischen Landbau umzustellen, mit zusätzlichen Punkten belohnt werden.

Im Interesse aller derzeitigen und künftigen Pächterinnen und Pächter ist es wichtig, die Rahmenbedingungen festzulegen, unter denen zukünftige Landwirtschaftspachtverträge gestaltet werden. Dann besteht für die Landwirtschaftsbetriebe insbesondere mit Blick auf Investitionen Planungssicherheit.

Nach eingehender Prüfung des Grobkonzeptes konnte nun im nächsten Schritt bereits mit der Erarbeitung eines detaillierten Feinkonzeptes begonnen werden. Dieser Entwicklungsprozess soll auch unter Beteiligung von Pächterinnen und Pächtern, Umweltverbänden, interessierten Bürgerinnen und Bürgern, Mitgliedern des Stadtrates sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern erfolgen. Am Ende soll es auf Grundlage der Gesamtkonzeption „Landwirtschaft im Leipziger Stadtgebiet“ dann künftig gelingen, einerseits neuen, innovativen Bewirtschaftungskonzepten eine bessere Chance auf Zugang zu Flächen zu ermöglichen, während andererseits bestehende Flächenbewirtschaftler ihre Bewirtschaftung unter ökologischen Gesichtspunkten weiterentwickeln können.



Ökologischer Gemüseanbau auf dem Biohof von Landwirtin Maria Bienert





Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau
Liegenschaftsamt

Kontakt und Impressum

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Liegenschaftsamt
Martin-Luther-Ring 4 – 6
04109 Leipzig
Telefon: 0341 123-5689
E-Mail: liegenschaftsmarketing@leipzig.de
Internet: www.leipzig.de/immobilien

Herausgeber

Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Liegenschaftsamt

Verantwortlich für den Inhalt

Matthias Kaufmann,
Amtsleiter Liegenschaftsamt

Gestaltung

design imfluss
Büro für grafische Gestaltung
Alexander Schaaf-Buschendorf
www.design-imfluss.de

Druck

Stadt Leipzig, Hauptamt

Redaktionsschluss

15. Juni 2021

Fotos

Titel: OFB Projektentwicklung GmbH,
Thomas Mayer / Stadt Leipzig, Stadt Leipzig
S. 2 / 3 : Stadt Leipzig / PUNCTUM Fotografie
S. 4: Stadt Leipzig
S. 5: Stadt Leipzig / STUDIOLINE Photography
S. 6: Stadt Leipzig / pixabay.com
S. 7: falco / pixabay.com
S. 8: Thomas Mayer / Stadt Leipzig
S. 9: Dierk Gut / pixabay.com
S. 10: Dierk Gut / pixabay.com
S. 11: falco / pixabay.com
S. 12: Malachi Witt / pixabay.com , Stadt Leipzig
S. 13: Katharina Pötzsch
S. 14: Stadt Leipzig / Fortuna – Kino der Jugend e.V.
S. 15: OFB Projektentwicklung GmbH, Mercateo / Eric Kemnitz
S. 16: falco / pixabay.com, Herr Pfeiffer / Profiluftbild
S. 18: Stadt Leipzig
S. 19: Technik für Alle 1929/30, Stadt Leipzig, KOCMOC
S. 20: Stadt Leipzig, tatlin / pixabay.com
S. 21 / 22: Stadt Leipzig
S. 23: pixabay.com

Hinweis: Die Stadt Leipzig haftet nicht für die
Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.



0341 123-5689



liegenschaftsmarketing@leipzig.de